

ที่ ORI38/2017

17 พฤษภาคม 2560

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย : 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท  
2. สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคล  
ในวงจำกัด  
3. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)

ตามที่ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมได้พิจารณาและอนุมัติในเรื่องสำคัญ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติดังต่อไปนี้

1. ให้ความเห็นชอบการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“พราวด์ เรสซิเดนซ์”) จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งเป็นอัตราร้อยละ 100 ของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งประกอบไปด้วย 1) บริษัท พราวด์ บีชคลับหัวหิน จำกัด 2) บริษัท พีเอ็น แคปปิตอล จำกัด และ 3) คุณธงชัย บุศราพันธ์ (รวมกันเรียกว่า “ผู้ขาย”) โดยมีราคาเข้าซื้อหุ้นทั้งหมด จำนวน 4,000,000,000 บาท (“ราคาหุ้น”) ซึ่งบริษัทจะชำระราคาหุ้นรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 4,000,000,000 บาท โดยแบ่งเป็นการชำระราคาหุ้นด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 3,000,000,000 บาท โดยตัวสัญญาดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งหมดด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และเงินสดจำนวน 1,000,000,000 บาท (“ธุรกรรม”)

ทั้งนี้ ณ วันที่บริษัท และผู้ขายเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทตกลงวางหลักประกันสัญญาโดยการออกและส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ซึ่งออกโดยสถาบันการเงิน จำนวนรวม

200,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขาย และผู้ขายตกลงวางหลักประกันสัญญาโดยการออกและส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ซึ่งออกโดยสถาบันการเงิน จำนวนรวม 200,000,000 บาท (แบ่งเป็นหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) จาก พราว บีชคลับ จำนวน 140,000,000 บาท และหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) จาก พีเอ็น แคปปิตอล จำนวน 60,000,000 บาท) ให้แก่บริษัท โดยแต่ละฝ่ายจะดำเนินการคืนหนังสือค้ำประกันที่ส่งมอบเพื่อเป็นหลักประกันสัญญาให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งในวันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น

ทั้งนี้ รายการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 47.35 ซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

ทั้งนี้ เมื่อบริษัทนำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำธุรกรรม ซึ่งได้แก่

- (1) รายการที่ บริษัท พรี่โม พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 219896 เป็นที่ตั้งของ โครงการ Portobello Mall เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมค่าเช่าที่ดินและบงลงทุนเป็นเงิน 41,630,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 0.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- (2) รายการที่ บริษัท อริจิ้น วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซื้อที่ดินรวม 13 โฉนด เนื้อที่รวม 2-1-31 ไร่ เป็นเงินจำนวน 153,500,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.27 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบ

การเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(3) รายการที่ บริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 4086 และ 8168 เพื่อเป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยมีงบประมาณสำหรับการลงทุนโครงการประมาณ 1,725,000,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 25.52 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(4) รายการที่บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อนุมัติงบประมาณสำหรับการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมภายใต้ชื่อโครงการ “Holiday Inn & Suites Siracha Laemchabang” จำนวนประมาณ 1,010,000,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 14.94 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รวมมูลค่ารายการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัท มีขนาดของรายการรวมเท่ากับร้อยละ 90.70

เนื่องจากขนาดรายการมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทประเภทที่ 1 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทจึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้โดยต้องได้รับเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรม

นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวยังถือเป็นรายการการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้บริษัทมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการรับโอน

ธุรกิจโดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการซื้อหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่ได้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียพิเศษ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

รายละเอียดสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบในการมอบหมายให้โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารของบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจพิจารณาดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของพราวด์ เรสซิเดนซ์ และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

หนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการได้อนุมัติให้บริษัทวางหลักประกันสัญญาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น โดยการออกและส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินจำนวนรวม 200,000,000 บาท ซึ่งผู้ขายจะดำเนินการคืนหนังสือค้ำประกันที่ส่งมอบเพื่อเป็นหลักประกันสัญญาดังกล่าวให้แก่บริษัทในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น

2. ให้ความเห็นชอบในการอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท อีกจำนวน 40,598,585.50 บาทจากเดิมบริษัทมีทุนจดทะเบียน จำนวน 780,791,954.50 บาท แบ่งออกเป็น 1,561,583,909 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 821,390,540 บาท แบ่งออกเป็น 1,642,781,080 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 81,197,171 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และอนุมัติให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

|                         |                    |                                                               |
|-------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| “ข้อ 4.    ทุนจดทะเบียน | 821,390,540 บาท    | (แปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านสามแสนเก้าหมื่นห้าร้อยสี่สิบบาท)        |
| แบ่งออกเป็น             | 1,642,781,080 หุ้น | (หนึ่งพันหกกร้อยสี่สิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นหนึ่งพันแปดสิบบหุ้น) |
| มูลค่าหุ้นละ            | 0.50 บาท           | (ศูนย์บาทห้าสิบสตางค์)                                        |

โดยแยกออกเป็น:

|                |                    |                                                               |
|----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| หุ้นสามัญ      | 1,642,781,080 หุ้น | (หนึ่งพันหกกร้อยสี่สิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นหนึ่งพันแปดสิบบหุ้น) |
| หุ้นบุริมสิทธิ | - หุ้น             | ( - )”                                                        |

และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

3. ให้ความเห็นชอบการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนทั้งหมด 81,197,171 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ดังนี้
  - 1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 56,838,020 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ นางจรัสพิมพ์ ลิปตพัลลภ ในราคาหุ้นละ 12.3157 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 700,000,002.91 บาท และ
  - 2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 12,179,576 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ นายธงชัย บุศราพันธ์ ในราคาหุ้นละ 12.3157 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 150,000,004.14 บาท
  - 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 12,179,575 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ นางนุ่น ทวีศรี ในราคาหุ้นละ 12.3157 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 149,999,991.83 บาท

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นละ 12.3157 บาทดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด

ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 15 วันทำการ ติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 24 เมษายน 2560 ถึง 16 พฤษภาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 10.74 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน [www.setsmart.com](http://www.setsmart.com) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

รายละเอียดสารสนเทศการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และแบบรายงานการเพิ่มทุน (F 53-4) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบในการมอบหมายให้ คณะกรรมการบริหารบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการพิจารณา กำหนดรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

- พิจารณาให้ความเห็นชอบการเพิ่มจำนวนกรรมการของบริษัทฯ จากเดิมที่บริษัทมีกรรมการจำนวน 10 คน เป็นจำนวน 11 คน และให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งนายปิติพงษ์ ไตรนุรักษ์ เป็นกรรมการใหม่ของบริษัทฯ และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- อนุมัติแต่งตั้ง บริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ
- กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรม เดอะ แกรนด์ โฟร์วิงส์ คอนเวนชัน ห้องบอลรูม ชั้น 3 เลขที่ 333 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร และมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการพิจารณาแก้ไขวาระการประชุม วัน

เวลา และสถานที่สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาประโยชน์และผลกระทบที่มีต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ และกำหนดวาระการประชุม ดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มจำนวนกรรมการ และการแต่งตั้งกรรมการใหม่
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

7. อนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 (Record Date) ในวันที่ 1 มิถุนายน 2560 และวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนและพักการโอนหุ้น ในวันที่ 2 มิถุนายน 2560 และมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการพิจารณาแก้ไขกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นสำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 (Record Date) และวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาประโยชน์และผลกระทบที่มีต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ

---

ขอแสดงความนับถือ

x

(นายพีระพงศ์ จรุงเอก)

กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ



สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์  
บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
บัญชี 1

## 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการ

## 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ผู้ขาย 1) บริษัท พราว บีชคลับ หัวหิน จำกัด (“พราว บีชคลับ”)

2) บริษัท พีเอ็น แคปิตอล จำกัด (“พีเอ็น แคปิตอล”)

3) นายธงชัย บุศราพันธ์ (“นายธงชัย”)

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย : ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างกัน และไม่ใช่มูลบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

## 3. ลักษณะของรายการ

## 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“พราวด์ เรสซิเดนซ์”) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ผู้ซื้อ                            | บริษัท                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทรัพย์สินที่จะทำรายการ             | หุ้นสามัญทั้งหมดของพราวด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท                                                                                                             |
| ผู้ขาย                             | 1) พราว บีชคลับ<br>2) พีเอ็น แคปิตอล<br>3) นายธงชัย                                                                                                                                                      |
| รายละเอียดการเข้าซื้อหุ้นจากผู้ขาย | บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของพราวด์ เรสซิเดนซ์ จาก ผู้ขาย ดังนี้ |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก พราว บีชคลับ จำนวน 7,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพราวด์ เรสซิเดนซ์</li> <li>2. บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก พีเอ็นแคปปิตอลจำนวน 2,999,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพราวด์ เรสซิเดนซ์</li> <li>3. บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายธงชัย จำนวน 1 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพราวด์ เรสซิเดนซ์</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>มูลค่าที่บริษัทจะเข้าทำรายการ</b>    | <p>มูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจากผู้ขายเท่ากับ 4,000,000,000 บาท ซึ่งบริษัทจะชำระราคาหุ้นสามัญดังกล่าว โดยแบ่งเป็นการชำระราคาหุ้นด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวนรวม 3,000,000,000 บาท โดยตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งจำนวนด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และเงินสดจำนวนรวม 1,000,000,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่บริษัท และผู้ขายเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทตกลงวางหลักประกันสัญญาโดยการออกและส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ซึ่งออกโดยสถาบันการเงิน จำนวนรวม 200,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขาย และผู้ขายตกลงวางหลักประกันสัญญาโดยการออกและส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินจำนวนรวม 200,000,000 บาท (แบ่งเป็นหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) จาก พราว บีชคลับ จำนวน 140,000,000 บาท และหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) จาก พีเอ็นแคปปิตอลจำนวน 60,000,000 บาท) ให้แก่บริษัท โดยแต่ละฝ่ายจะดำเนินการคืนหนังสือค้ำประกันที่ส่งมอบเพื่อเป็นหลักประกันสัญญาให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น</p> |
| <b>วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์</b> | <p>ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 และเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไป

ซึ่งสิ้นทรัพย์ พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มี  
นัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) โดย  
คำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 47.35 ซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตาม  
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการ  
ตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

ทั้งนี้ เมื่อบริษัทนำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำธุรกรรม  
ซึ่งได้แก่

- (1) รายการที่ บริษัท ฟรีโม พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าที่ดินโฉนดที่ดิน  
เลขที่ 219896 เป็นที่ตั้งของ โครงการ Portobello Mall เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมค่าเช่าที่ดินและงบลงทุน  
เป็นเงิน 41,630,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 0.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง  
ตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการ  
ตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- (2) รายการที่ บริษัท อริจิน วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าที่ดินรวม 13 โฉนด เนื้อที่รวม 2-1-  
31 ไร่ รวมเป็นเงินจำนวน 153,500,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.27 ตาม  
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของ  
บริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- (3) รายการที่ บริษัท อริจิน วัน ทองหล่อ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าที่ดินโฉนดเลขที่ 4086  
และ 8168 เพื่อเป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยมี  
งบประมาณสำหรับการลงทุนโครงการประมาณ 1,725,000,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้  
เท่ากับร้อยละ 25.52 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้  
สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- (4) รายการที่บริษัท อริจิน วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อนุมัติงบประมาณสำหรับการลงทุน  
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมภายใต้ชื่อโครงการ “Holiday Inn & Suites Siracha  
Laemchabang” จำนวนประมาณ 1,010,000,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ  
14.94 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบ  
การเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31  
ธันวาคม 2559

รวมมูลค่ารายการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัท มีขนาดของรายการรวมเท่ากับร้อยละ 90.70

เนื่องจากขนาดรายการมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่ง  
ทรัพย์สินของบริษัทประเภทที่ 1 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดเผย  
สารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือ

หุ้นของบริษัทในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ โดยต้องได้รับเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรม

นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวยังถือเป็นรายการการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท ตาม มาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้บริษัทมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการรับโอนธุรกิจโดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการซื้อหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่ได้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียพิเศษด้วย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

### 3.2 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ

สูตรในการคำนวณ

| เกณฑ์การคำนวณ<br>ขนาดรายการ                                                 | สูตรการคำนวณ                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)                                                 | $= (\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทจะซื้อหุ้น} \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะขายหุ้น}) \times 100 / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}$ |
| 2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี                                 | $= (\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทจะซื้อหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทที่จะขายหุ้น}) \times 100 / \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทผู้ซื้อ}$ |
| 3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน                                                   | $= (\text{มูลค่าหุ้นสามัญที่ต้องชำระ} / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}) \times 100$                                                                 |
| 4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา | $= \text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100 / \text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ}$                                                   |

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

| เกณฑ์การคำนวณ<br>ขนาดรายการ | สูตรการคำนวณ | ขนาดรายการ |
|-----------------------------|--------------|------------|
|-----------------------------|--------------|------------|

|                                                                                     |                                                                                                                                                                  |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)                                                         | $( \frac{559.10}{100} ) \times 100$<br>2,915.32                                                                                                                  | 19.20 % |
| 2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติ<br>หลังหักภาษี                                     | -<br>(ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก พราวด์ เรสซิ<br>เดนซ์ ซึ่งเป็นบริษัทที่จะขายหุ้น มีขาดทุนสุทธิ<br>เนื่องจาก อยู่ในช่วงพัฒนาโครงการ<br>อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย) | -       |
| 3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน                                                           | $( \frac{4,000}{100} ) \times 100$<br>8,447.94                                                                                                                   | 47.35 % |
| 4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียน<br>ออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้<br>ทรัพย์สินมา | -                                                                                                                                                                | -       |

หมายเหตุ : 1. การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

2. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ได้มา คือ ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 4,000,000,000 บาท

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

|                   |                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท        | บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด                                                                                                                                 |
| ดำเนินธุรกิจ      | ประกอบธุรกิจให้เช่า ขาย ชื่อ และดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์                                                                                                   |
| วันจดทะเบียน      | 28 กุมภาพันธ์ 2556                                                                                                                                             |
| สินทรัพย์ที่ได้มา | หุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่า<br>หุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท                                                 |
| ทุนจดทะเบียน      | 1,000,000,000 บาท                                                                                                                                              |
| ทุนชำระแล้ว       | 1,000,000,000 บาท                                                                                                                                              |
| กรรมการ           | 1. นางจรัสพิมพ์ ลิปตพัลลภ<br>2. นายสังวรณ์ ลิปตพัลลภ<br>3. นายเทวัญ ลิปตพัลลภ<br>4. นางสาวพรวพุฒ ลิปตพัลลภ<br>5. นายพสุ ลิปตพัลลภ<br>6. นางสาวอัศววรรณ เจริญผล |

7. นางสาวอัจฉรา มานะประโยชน์
8. นางธิดาเพ็ญ ทวีศรี
9. นางนุ่น ทวีศรี
10. นายธงชัย บุศราพันธ์/

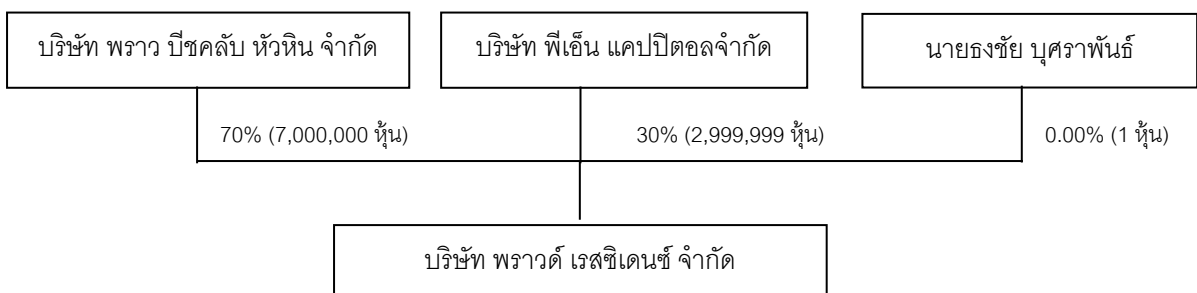
สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : ล้านบาท

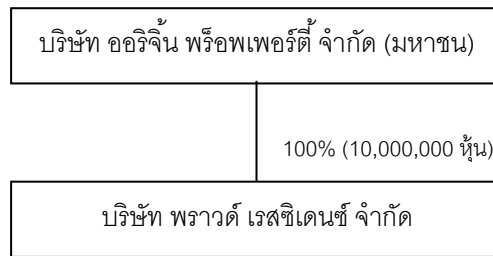
|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| สินทรัพย์รวม                         | 7,310.56 |
| หนี้สินรวม                           | 6,751.46 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                 | 1,000.00 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร | (440.90) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                    | 559.10   |
| รายได้รวม                            | 3,772.27 |
| ค่าใช้จ่ายรวม                        | 105.01   |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ                  | (88.51)  |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)          | (8.85)   |

หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นมาจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว ของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน



โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังจากเข้าทำรายการ



**5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขของการชำระเงิน**

บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ จากผู้ขาย ดังนี้

- 1) บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก พราวด์ ปีชคลับ จำนวน 7,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 400 บาท รวมเป็นมูลค่า 2,800,000,000 บาท
- 2) บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก พีเอ็น แคมป์ปิตอล จำนวน 2,999,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 400 บาท รวมเป็นมูลค่า 1,199,999,600 บาท
- 3) บริษัทจะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายธงชัย จำนวน 1 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 400 บาท รวมเป็นมูลค่า 400 บาท

รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 4,000,000,000 บาท

สำหรับเงื่อนไขการชำระเงิน บริษัทจะชำระราคาหุ้นรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 4,000,000,000 โดยแบ่งเป็นการชำระราคาหุ้นด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 3,000,000,000 บาท และเงินสดจำนวน 1,000,000,000 บาท ณ วันที่บริษัทและผู้ขายกำหนดให้การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการบริษัท ดังนี้

- 1) การชำระราคาหุ้นให้แก่ พราวด์ ปีชคลับ
  - ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 700,000,000 บาท ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาใช้เงินในวันที่ 3 ตุลาคม 2560 โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งจำนวนด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย
  - ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 700,000,000 บาท ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาใช้เงินในวันที่ 3 มกราคม 2561 โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งจำนวนด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

- ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 700,000,000 บาท ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาใช้เงินในวันที่ 2 เมษายน 2561 โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งจำนวนด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย
  - ชำระด้วยเงินสดจำนวน 700,000,000 บาท
- 2) การชำระราคาหุ้นให้แก่ พีเอ็น แคปปิตอล
- ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 300,000,000 บาท ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาใช้เงินในวันที่ 3 ตุลาคม 2560 โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งจำนวนด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย
  - ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 300,000,000 บาท ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาใช้เงินในวันที่ 3 มกราคม 2561 โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งจำนวนด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย
  - ชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 300,000,000 บาท ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาใช้เงินในวันที่ 2 เมษายน 2561 โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งจำนวนด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย
  - ชำระด้วยเงินสดจำนวน 299,999,600 บาท
- 3) การชำระราคาหุ้นให้แก่ นายธงชัย
- ชำระด้วยเงินสดจำนวน 400 บาท

ทั้งนี้ ณ วันที่บริษัท และผู้ขายเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทตกลงวางหลักประกันสัญญาโดยการออกและส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ซึ่งออกโดยสถาบันการเงิน จำนวนรวม 200,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขาย และผู้ขายตกลงวางหลักประกันสัญญาโดยการออกและส่งมอบหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินจำนวนรวม 200,000,000 บาท (แบ่งเป็นหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) จากพราวด์ บีชคลับ จำนวน 140,000,000 บาท และหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) จาก พีเอ็น แคปปิตอล จำนวน 60,000,000 บาท) ให้แก่บริษัท โดยแต่ละฝ่ายจะดำเนินการคืนหนังสือค้ำประกันที่ส่งมอบเพื่อเป็นหลักประกันสัญญาให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งในวันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้น

## 6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทจะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 400 บาท รวมเป็นมูลค่า 4,000,000,000 บาท โดยภายหลังจากบริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ ดังกล่าว บริษัทจะถือหุ้นของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของพราวด์ เรสซิเดนซ์

การเข้าทำธุรกรรมมีราคาเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด จำนวน 4,000,000,000 บาท เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 47.35 ซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์



ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

ทั้งนี้ เมื่อบริษัทนำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำธุรกรรม  
ซึ่งได้แก่

- (1) รายการที่ บริษัท พรี่โม พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าที่ดินโฉนดที่ดิน  
เลขที่ 219896 เป็นที่ตั้งของ โครงการ Portobello Mall เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมค่าเช่าที่ดินและงบลงทุน  
เป็นเงิน 41,630,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 0.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง  
ตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการ  
ตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- (2) รายการที่ บริษัท อริจิน วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าที่ดินรวม 13 โฉนด เนื้อที่รวม 2-1-  
31 ไร่ รวมเป็นเงินจำนวน 153,500,000 บาทซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 2.27 ตาม  
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของ  
บริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- (3) รายการที่ บริษัท อริจิน วัน ทองหล่อ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าที่ดินโฉนดเลขที่ 4086  
และ 8168 เพื่อเป็นที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยมี  
งบประมาณสำหรับการลงทุนโครงการประมาณ 1,725,000,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้  
เท่ากับร้อยละ 25.52 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้  
สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- (4) รายการที่ บริษัท อริจิน วัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อนุมัติงบประมาณสำหรับการลงทุน  
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมภายใต้ชื่อโครงการ “Holiday Inn & Suites Siracha  
Laemchabang” จำนวนประมาณ 1,010,000,000 บาท ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ  
14.94 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบ  
การเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31  
ธันวาคม 2559

รวมมูลค่ารายการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัท มีขนาดของรายการรวมเท่ากับร้อยละ 90.70

เนื่องจากขนาดรายการมีมูลค่าเท่ากับ 50 หรือสูงกว่าแต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน  
ของบริษัทประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดเผย  
 สารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น  
 ของบริษัทในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ โดยต้องได้รับเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา  
 ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรม

นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวยังถือเป็นรายการการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท  
 ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้บริษัทมีหน้าที่

จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการรับโอนธุรกิจโดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการซื้อหุ้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่ได้มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียพิเศษ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และดำเนินการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท แอดไวซอรี พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว

#### 7. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทนจะเป็นไปตามการตกลงร่วมกันของบริษัท และผู้ขาย ซึ่งจะเป็นไปตามสัญญาซื้อขายหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าราคาหุ้นสามัญของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ ที่ผู้ขายเสนอขาย เป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับผลตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะได้รับในอนาคต

#### 8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

บริษัทจะสามารถเพิ่มขีดความสามารถในการดำเนินธุรกิจ การแข่งขัน จากการขยายเข้าสู่ตลาดคอนโดมิเนียมระดับบน ซึ่งจะช่วยสร้างการรับรู้และความเชื่อถือของกลุ่มลูกค้าระดับบนที่มีต่อกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น และสามารถขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าระดับบน ลูกค้ากลุ่มนักลงทุน และลูกค้าชาวต่างชาติ ได้อย่างรวดเร็ว รวมทั้งได้สร้างสัมพันธ์กับกลุ่มพันธมิตรธุรกิจใหม่ อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ และบุคคลากรของกลุ่มบริษัทฯ จะมีโอกาสเรียนรู้ในการพัฒนาโครงการระดับบนจากประสบการณ์ผู้บริหารและทีมงานผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งจะรับผิดชอบการดำเนินโครงการไปจนถึงสิ้นสุด และยังมีสัญญาบริหารโครงการให้บริษัทฯ ต่อไปอีกอย่างน้อย 1 โครงการ ซึ่งยังส่งผลต่อความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า และความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการต่อไป

ส่วนในด้านการทำกำไรของกลุ่มบริษัทฯ จากการเข้าซื้อกิจการซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 17,000,000,000 บาท และมีลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแล้ว (Backlog) เป็นมูลค่าประมาณ 10,000,000,000 บาท ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ต่อเนื่องในช่วงปี 2017-2020 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถขยายฐานรายได้ และ ขยายฐานกำไรได้เพิ่มขึ้นจากแผนดำเนินการเดิม โดยยังคงคำนึงถึงการรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้ได้ตามเกณฑ์ข้อกำหนดของหุ้นกู้และสถาบันการเงิน

#### 9. แหล่งที่มาของเงินทุนสำหรับทำรายการ

การชำระเงินของบริษัทเพื่อตอบแทนการได้มาซึ่งทรัพย์สินข้างต้น เป็นมูลค่ารวมประมาณ 4,000,000,000 บาทดังกล่าวข้างต้น มีแหล่งที่มาของเงินทุนจากสถาบันการเงิน และเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยแบ่งเป็นการชำระราคาหุ้นด้วยตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 3,000,000,000 บาท โดยตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีการรับประกันการใช้เงินทั้งจำนวนด้วยการอวัลโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และเงินสดจำนวน 1,000,000,000 บาท

#### 10. เงื่อนไขที่จะต้องมีการปฏิบัติให้สำเร็จก่อนเข้าทำรายการ

การทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท ตามมาตรา 107 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยบริษัทจะเข้าทำรายการดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และรายการอื่นใดที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

#### 11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า รายการการได้มาซึ่งหุ้นของ พราวด์ เรสซิเดนซ์ ช้างต้น เป็นการเข้าทำรายการที่มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อกลุ่มบริษัทฯ เนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ จะสามารถเพิ่มขีดความสามารถในการดำเนินธุรกิจการแข่งขัน และเป็นโอกาสในการขยายเข้าสู่ตลาดคอนโดมิเนียมระดับบน ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถขยายฐานรายได้ และขยายฐานกำไรได้เพิ่มขึ้นจากแผนดำเนินการเดิม นอกจากนี้ยังเป็นเป็นโอกาสอันดีในการได้สร้างสัมพันธ์กับกลุ่มพันธมิตรธุรกิจใหม่ อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ และบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ จะมีโอกาสเรียนรู้ในการพัฒนาโครงการระดับบนจากประสบการณ์ของกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของพราวด์ เรสซิเดนซ์ ซึ่งถือเป็นกลุ่มพันธมิตรธุรกิจใหม่ของบริษัท ผู้บริหารและทีมงานผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งจะได้รับผิดชอบการดำเนินโครงการไปจนถึงสิ้นสุด และยังมีสัญญาบริหารโครงการให้บริษัทฯ ต่อไปอีกอย่างน้อย 1 โครงการ ซึ่งยังส่งผลต่อความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า และความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการต่อไป]

#### 12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มี

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด  
บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2560 ("ที่ประชุม") ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 81,197,171 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) คือ นางจรัสพิมพ์ ลิปิตพัลลภ ("นางจรัสพิมพ์") นายธงชัย บุศราพันธ์ ("นายธงชัย") และนางนุ่น ทวีศรี ("นางนุ่น") (รวมเรียกว่า "บุคคลในวงจำกัด") ในราคาหุ้นละ 12.3157 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 999,999,998.88 บาท

บริษัทขอแจ้งข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดของการเสนอขายหุ้น การกำหนดราคาเสนอขาย ความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ และการกำหนดราคาตลาด

1.1 รายละเอียดของการเสนอขายหุ้น

บริษัทเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 81,197,171 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ดังนี้

- 1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 56,838,020 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ นางจรัสพิมพ์ ในราคาหุ้นละ 12.3157 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 700,000,002.91 บาท และ
- 2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 12,179,576 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ นายธงชัย ในราคาหุ้นละ 12.3157 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 150,000,004.14 บาท
- 3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 12,179,575 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ให้แก่ นางนุ่น ในราคาหุ้นละ 12.3157 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 149,999,991.83 บาท

โดยราคาเสนอขายหุ้นละ 12.3157 บาทดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด

ทั้งนี้ ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระ

ต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือ ระหว่างวันที่ 24 เมษายน 2560 ถึง 16 พฤษภาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 10.74 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน [www.setsmart.com](http://www.setsmart.com) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

ในการนี้ การเสนอขายจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาการเข้าลงทุนในหุ้นเพิ่มทุน ระหว่างบริษัท และบุคคลในวงจำกัด ("สัญญาการเข้าลงทุนในหุ้นเพิ่มทุน") โดยหน้าที่ในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ลงทุนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนที่จะระบุในสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนซึ่งเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปสำหรับธุรกรรมการจองซื้อหุ้น

## 1.2 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคา

มูลค่ารวมของผลตอบแทนสำหรับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้บุคคลในวงจำกัด อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ราคา 12.3157 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 999,999,998.88 บาท โดยราคาเสนอขายดังกล่าว กำหนดโดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ ฐานะทางการเงิน ผลประกอบการ โอกาสในการเติบโตและประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบในตลาด (Peer Comparison)

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าราคาเสนอขายที่ 12.3157 บาทต่อหุ้นมีความเหมาะสม โดยราคาดังกล่าวมีส่วนเพิ่มเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี (Book Value) ของบริษัทปรับปรุงด้วยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

## 1.3 การกำหนดราคาตลาด

บริษัทกำหนดราคาเสนอขายที่ 12.3157 บาทต่อหุ้น ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนที่วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 24 เมษายน 2560 ถึง 16 พฤษภาคม 2560 ซึ่งเท่ากับ 10.74 บาทต่อหุ้น หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัทก่อนวันที่ผู้ลงทุนจะชำระค่าหุ้น (ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่มีการเสนอขายหุ้น) บริษัทมีหน้าที่ห้ามมิให้บุคคลในวงจำกัดขายหุ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยหลังจากวันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ให้บุคคลในวงจำกัดสามารถทยอยขายหุ้นดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ได้รับ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558

## 2. หลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ

### 2.1 หลักเกณฑ์และวิธีการในการคัดเลือกบุคคลในวงจำกัด

บริษัทจะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่นักลงทุนที่จะสามารถเข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ และเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางธุรกิจ (synergy) ได้ รวมถึงเป็นนักลงทุนที่มีฐานะทางการเงินที่ดีด้วย

ทั้งนี้ รายละเอียดของนางจรัสพิมพ์และนายธงชัยซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด มีดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ                | ข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด                                                                                  |
|-------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | นางจรัสพิมพ์ ลิปตพัลลภ | อาชีพปัจจุบัน: นักธุรกิจ<br>สถานที่ทำงาน: บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด<br>ตำแหน่ง: ประธานกรรมการ       |
| 2     | นายธงชัย บุศราพันธ์    | อาชีพปัจจุบัน: นักธุรกิจ<br>สถานที่ทำงาน: บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด<br>ตำแหน่ง: ประธานกรรมการบริหาร |
| 3     | นางนุ่น ทวีศรี         | อาชีพปัจจุบัน: นักธุรกิจ<br>สถานที่ทำงาน: บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด<br>ตำแหน่ง: กรรมการ             |

### 2.2 ความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลในวงจำกัดและบริษัท

ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ บุคคลในวงจำกัดไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัท แต่ภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน บุคคลในวงจำกัดจะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยนางจรัสพิมพ์ จะถือหุ้นจำนวน 56,838,020 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.5 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท นายธงชัย จะถือหุ้นจำนวน

12,179,576 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.75 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท และนางนุ่นจะถือหุ้นจำนวน 12,179,575 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.75 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมกันทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

นายธงชัย และนางนุ่น เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันเนื่องจากเป็นคู่สมรส ส่วนนางจรัสพิมพ์ ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ และไม่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับนายธงชัย และนางนุ่น ทั้งนี้ บุคคลทั้ง 3 ไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) แต่อย่างใด

### 2.3 วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน

เพื่อใช้สำหรับการลงทุนซื้อที่ดิน และ/หรือ รองรับแผนพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทในอนาคต และ/หรือ ข้าราชการหนี้สินบางส่วน นอกจากนี้ การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี่ยังเป็นการสร้างกลุ่มพันธมิตรธุรกิจใหม่ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งเสริมการประกอบธุรกิจของบริษัทและสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า และความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัททั้งในปัจจุบันและในอนาคต

## 3. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ราคาต่ำกว่าข้างต้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

### 3.1 ผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัท (Price Dilution)

= ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย – ราคาตลาดหลังเสนอขาย

ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย.

= 10.74 – 10.89

10.74

= ร้อยละ -0.01

ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย อ้างอิงราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยน้ำหนักของหุ้นของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 คือระหว่างวันที่ 24 เมษายน 2560 ถึง 16 พฤษภาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 10.74 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน [www.setsmart.com](http://www.setsmart.com) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

ราคาตลาดหลังเสนอขาย คำนวณจาก

$$\begin{aligned} \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย} &= \frac{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} \times \text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}) + (\text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน} \times \text{ราคาเสนอขาย})}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน})} \\ &= \frac{(1,542,740,814 \times 10.74) + (81,197,171 \times 12.3157)}{(1,542,740,814 + 81,197,171)} \\ &= 10.8157 \text{ บาทต่อหุ้น} \end{aligned}$$

ภายหลังการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดไม่ส่งผลให้เกิดการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) เนื่องจากราคาเสนอขายสูงกว่าราคาตลาด

### 3.2 ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Controlled Dilution)

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน}}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุน}} \\ &= \frac{81,197,171}{(1,542,740,814 + 81,197,171)} \\ &= \text{ร้อยละ 5} \end{aligned}$$

ภายหลังการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดส่งผลให้เกิดการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในอัตราร้อยละ 5

### 3.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (Earning per Share Dilution)

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{กำไรต่อหุ้น ก่อนเสนอขาย} - \text{กำไรต่อหุ้น หลังเสนอขาย}}{\text{กำไรต่อหุ้น ก่อนเสนอขาย}} \\ &= \frac{(0.111) - 0.106}{(0.111)} \\ &= \text{ร้อยละ 5} \end{aligned}$$

## 4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

### 4.1 เหตุผลและความจำเป็นในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

ขณะนี้บริษัทมีความต้องการเงินทุนสำหรับการขยายกิจการ คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่า การเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด จะทำให้บริษัท เพิ่มทุนได้



ภายในระยะเวลาอันสั้น เมื่อเทียบกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่มากกว่า ใช้ระยะเวลาที่นานกว่า และมีต้นทุนการดำเนินการที่สูงกว่า นอกจากนั้น การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนหรือผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทอาจมีความไม่แน่นอนว่าบริษัท อาจจะไม่สามารถระดมเงินทุนจากประชาชน หรือได้รับการจองซื้อหุ้นเต็มจำนวนจากผู้ถือหุ้นเดิมภายในระยะเวลาที่บริษัทกำหนดไว้

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าธุรกรรมนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัท ไม่เพียงแต่ในด้านความยืดหยุ่นทางการเงิน แต่ยังเป็นประโยชน์ต่อการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคตอีกด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากบุคคลในวงจำกัดซึ่งบริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้จะเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่ดีของบริษัท อีกทั้งยังเป็นผู้มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาธุรกิจของบริษัทในระยะยาว

#### 4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่บริษัท ได้รับจากการเสนอขาย

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าเงินที่ได้รับจากการเสนอขายจะถูกนำไปใช้สำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทและรองรับแผนพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทในอนาคตได้

#### 4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องการใช้ในการดำเนินการตามโครงการ

ภายหลังจากที่บริษัทได้ศึกษาความจำเป็นของการเพิ่มทุนในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท เนื่องจากเงินเพิ่มทุนที่บริษัทจะได้รับ บริษัทจะนำมาเป็นเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัท และรองรับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท

#### 4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท อันเนื่องมาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งนี้ ช่วยสนับสนุนโอกาสในการขยายธุรกิจ และเพิ่มสภาพคล่องให้แก่กลุ่มบริษัท อีกทั้งยังช่วยให้มีโครงสร้างเงินทุนแข็งแกร่งขึ้นจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น

### 5. ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารงาน

หลังการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท นางจรัสพิมพ์จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 3.5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียน และภายใต้สัญญาการลงทุนในหุ้น นางจรัสพิมพ์จะมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท จำนวน 1 คน โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเพิ่มจำนวนกรรมการ และแต่งตั้งกรรมการใหม่ และ

คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาแต่งตั้งบุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของนางจรัสพิมพ์เป็นกรรมการใหม่ของบริษัทต่อไปทั้งนี้ ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท บุคคลในวงจำกัดจะมีสิทธิในการออกเสียงเท่าเทียมกับผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ของบริษัท

#### 6. เหตุผลและประโยชน์ที่จะได้รับ

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทจะได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหม่ นอกจากนี้ ฐานะทางการเงินที่มั่นคงของบริษัทหลังการเพิ่มทุนจะช่วยส่งผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยไม่มีผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

#### 7. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย เพื่อเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเพื่อจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

## 8. โครงสร้างการถือหุ้นโดยเปรียบเทียบก่อนและหลังการเพิ่มทุน

### 8.1 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทก่อนการเพิ่มทุน เป็นดังนี้

|     | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่                                        | จำนวนหุ้น   | ร้อยละ |
|-----|----------------------------------------------------------|-------------|--------|
| 1.  | นายพีระพงษ์ จุฑาเอก                                      | 330,115,497 | 29.96  |
| 2.  | นางอารดา จุฑาเอก                                         | 205,448,831 | 18.64  |
| 3.  | นายนเรศ งามอภิชน                                         | 96,000,000  | 8.71   |
| 4.  | นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล                                   | 58,700,000  | 5.33   |
| 5.  | บริษัท ทุนพีรดา จำกัด                                    | 55,000,000  | 4.99   |
| 6.  | ด.ญ. รดา จุฑาเอก                                         | 48,399,981  | 4.39   |
| 7.  | ด.ช. พีระ จุฑาเอก                                        | 48,399,981  | 4.39   |
| 8.  | THE HONGKONG AND SHANGHAI<br>BANKING CORPORATION LIMITED | 47,442,800  | 4.31   |
| 9.  | N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11                       | 25,000,000  | 2.27   |
| 10. | บริษัท ทุนภัทร จำกัด (มหาชน)                             | 17,706,400  | 1.61   |
| 11. | นายวรวิทย์ อัจฉริยศรีพงศ์                                | 11,933,616  | 1.08   |
| 12. | นางวารุณี ชลคดีดำรงกุล                                   | 9,300,000   | 0.84   |

หมายเหตุ: ข้อมูลปิดสมุดทะเบียนเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2560 ซึ่งเป็นการปิดสมุดทะเบียนครั้งล่าสุด  
ของบริษัท

### 8.2 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทหลังการเพิ่มทุน เป็นดังนี้

|    | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่      | จำนวนหุ้น   | ร้อยละ |
|----|------------------------|-------------|--------|
| 1. | นายพีระพงษ์ จุฑาเอก    | 330,115,497 | 29.96  |
| 2. | นางอารดา จุฑาเอก       | 205,448,831 | 18.64  |
| 3. | นายนเรศ งามอภิชน       | 96,000,000  | 8.71   |
| 4. | นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล | 58,700,000  | 5.33   |
| 5. | บริษัท ทุนพีรดา จำกัด  | 55,000,000  | 4.99   |
| 6. | ด.ญ. รดา จุฑาเอก       | 48,399,981  | 4.39   |

|     | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่                                        | จำนวนหุ้น  | ร้อยละ |
|-----|----------------------------------------------------------|------------|--------|
| 7.  | ด.ช. พีระ จรุงญเอก                                       | 48,399,981 | 4.39   |
| 8.  | THE HONGKONG AND SHANGHAI<br>BANKING CORPORATION LIMITED | 47,442,800 | 4.31   |
| 9.  | นางจรัสพิมพ์ ลิปตพัลลภ                                   | 56,838,020 | 3.50   |
| 10. | N.C.B.TRUST LIMITED-NORGES BANK 11                       | 25,000,000 | 2.27   |
| 11. | บริษัท ทูนกัทธ จำกัด (มหาชน)                             | 17,706,400 | 1.61   |
| 12. | นายธงชัย บุศราพันธ์                                      | 12,179,576 | 0.75   |
| 13. | นางนุ่น ทวีศรี                                           | 12,179,575 | 0.75   |

#### 9. คำรับรองของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่าคณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว อย่างไรก็ดี หากในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เกิดความเสียหายแก่บริษัท ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัท ได้ตามมาตรา 85 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และหากการปฏิบัติหน้าที่นั้น เป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัท ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณาและตรวจสอบข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด และมีความเห็นว่าบุคคลในวงจำกัดเป็นนักลงทุนที่มีศักยภาพ และสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง

คณะกรรมการบริษัทจะรับผิดชอบต่อข้อมูลที่เปิดเผยในสารสนเทศฉบับนี้ และคณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง สมบูรณ์ และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในลักษณะใดๆ เท่าที่พึงจะทราบได้

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระพงศ์ จรุงญเอก)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(F 53-4)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

แบบรายงานการเพิ่มทุน  
บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
วันที่ 17 พฤษภาคม 2560

ข้าพเจ้า บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2560 เกี่ยวกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

## 1. การเพิ่มทุน

1.1 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อีกจำนวน 40,598,585.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 780,791,954.50 บาท แบ่งออกเป็น 1,561,583,909 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 821,390,540 บาท แบ่งออกเป็น 1,642,781,080 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 81,197,171 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

| การเพิ่มทุน                                                                 | ประเภทหุ้น | จำนวนหุ้น  | มูลค่าที่ตราไว้<br>(บาทต่อหุ้น) | รวม<br>(บาท)  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้<br>เงินทุน | หุ้นสามัญ  | 81,197,171 | 0.50                            | 40,598,585.50 |
| <input type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป<br>(General Mandate)             | -          | -          | -                               | -             |

## 2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 81,197,171 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| จัดสรรให้แก่ | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | อัตราส่วน<br>(เดิม :<br>ใหม่) | ราคาขาย<br>(บาทต่อหุ้น) | วัน เวลา ของ<br>ซื้อ และชำระ<br>เงินค่าหุ้น | หมายเหตุ |
|--------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|----------|
|--------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|----------|

| จัดสรรให้แก่              | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | อัตราส่วน<br>(เดิม :<br>ใหม่) | ราคาขาย<br>(บาทต่อหุ้น) | วัน เวลา ของ<br>ซื้อ และชำระ<br>เงินค่าหุ้น | หมายเหตุ                  |
|---------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|
| 1. นางจรัสพิมพ์ ลิปตพัลลภ | 56,838,020          | -                             | 12.3157                 | โปรดดู<br>หมายเหตุ (1)                      | โปรดดู<br>หมายเหตุ<br>(2) |
| 2. นายธงชัย บุศราพันธ์    | 12,179,576          | -                             | 12.3157                 | โปรดดู<br>หมายเหตุ (1)                      | โปรดดู<br>หมายเหตุ<br>(2) |
| 3. นางนุ่น ทวีศรี         | 12,179,575          | -                             | 12.3157                 | โปรดดู<br>หมายเหตุ (1)                      | โปรดดู<br>หมายเหตุ<br>(2) |

- หมายเหตุ (1) ให้คณะกรรมการบริหารของบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจพิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เช่น (1) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นครั้งเดียวหรือเป็นคราวๆ การกำหนดระยะเวลาการเสนอขาย การชำระค่าหุ้น รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (2) การเข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว (3) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป
- (2) ราคาเสนอขายหุ้นละ 12.3157 บาท เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท และเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด
- ทั้งนี้ ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่

คณะกรรมการมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เพื่อขออนุมัติให้บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน คือระหว่างวันที่ 24 เมษายน 2560 ถึง 16 พฤษภาคม 2560 ซึ่งจะเท่ากับ 10.74 บาท (ข้อมูลจาก SETSMART ใน [www.setsmart.com](http://www.setsmart.com) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

### การดำเนินการของบริษัท กรณีที่มีเศษของหุ้น

- ไม่มี -

### 3. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรม เดอะ แกรนด์ โฟร์วิงส์ คอนเวนชั่น ห้องบอลรูม ชั้น 3 เลขที่ 333 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 1 มิถุนายน 2560 และให้รวบรวมรายชื่อตาม ม.225 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 2 มิถุนายน 2560 (วันทำการถัดจากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น)

### 4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

- 4.1 การขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560
- 4.2 การขออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- 4.3 การดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนการเพิ่มทุนและทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

### 5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

เพื่อใช้สำหรับการลงทุนซื้อที่ดิน และ/หรือ รongรับแผนพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทในอนาคต และ/หรือ ชำระคืนหนี้สินบางส่วน นอกจากนี้ ยังเพื่อเป็นการสร้างกลุ่มพันธมิตรธุรกิจใหม่ที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งเสริมการประกอบธุรกิจของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า และความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัททั้งในปัจจุบันและในอนาคต

### 6. ประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

การประกอบธุรกิจของบริษัท จะได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหม่ซึ่งถือเป็นกลุ่มพันธมิตรธุรกิจใหม่ของบริษัทที่มีผู้บริหารและทีมงานผู้พัฒนาโครงการที่มีความสามารถ ซึ่งจะสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

และความต่อเนื่องในการดำเนินโครงการทั้งในปัจจุบันและในอนาคต นอกจากนี้ ฐานะทางการเงินที่มั่นคงของบริษัท หลังการเพิ่มทุนจะช่วยส่งผลให้บริษัท มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยไม่มีผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ เงินเพิ่มทุนที่บริษัทได้รับ บริษัทจะนำมาเป็นเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัท และรองรับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท

**7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

**7.1 นโยบายเงินปันผล**

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองตามกฎหมายทั้งหมด ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคตของบริษัท

**7.2 ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะมีสิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงานเริ่มตั้งแต่ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท**

**7.3 อื่นๆ**

- ไม่มี -

**8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

บริษัท จะทำการออกและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของบริษัท และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดได้

**9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

| ลำดับ | ขั้นตอนการดำเนินการ                                                                             | วัน / เดือน / ปี |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1     | ประชุมคณะกรรมการ                                                                                | 17 พฤษภาคม 2560  |
| 2     | วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 (Record Date) | 1 มิถุนายน 2560  |



| ลำดับ | ขั้นตอนการดำเนินการ                                                                          | วัน / เดือน / ปี                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 3     | วันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 | 2 มิถุนายน 2560                                                                   |
| 4     | วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560                                                   | 12 กรกฎาคม 2560                                                                   |
| 5     | จดทะเบียนนิติเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์                         | ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ                                     |
| 6     | วันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด                                              | หลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) |

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ ..... กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

(นายพีระพงศ์ จรูญเอก )

กรรมการ